

Original

**Gemeinde Amerang**  
Landkreis Rosenheim



**4. Änderung des Bebauungsplans „Am Kroit I“**  
mit integriertem Grünordnungsplan

Im Verfahren nach § 13a BauGB

**Begründung**

Planfassung f. Bekanntmachung

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.-Ing Andreas Jurina, Stadtplaner  
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geografie

Datum: 25.09.2024

Projekt: 22109

Marienstr. 3  
83278 Traunstein  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 - 0

**Inhaltsverzeichnis**

1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....	1
2.0 Verfahren .....	1
3.0 Ausgangssituation .....	1
3.1 Ortsräumliche Lage des Planungsgebiets und Geltungsbereich .....	1
3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3.3 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten .....	4
3.4 Planung.....	5
4.0 Begründung der Festsetzungen .....	6
5.0 Auswirkungen .....	9
6.0 Eingriffsbilanzierung .....	10
7.0 Artenschutzrecht.....	10
Anlage .....	12

## **1.0 Anlass und Erforderlichkeit**

Im Gewerbegebiet Am Kroit plant eine ansässige Firma die Erweiterung ihres Betriebsstandorts. So beantragt die Firma Somic auf einer bisher un bebauten Fläche des Betriebsgeländes die Errichtung einer weiteren Fertigungshalle mit Büros.

Der geplante Neubau des Betriebsgebäudes liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Kroit I“. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen muss dieser hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden.

Gleichzeitig soll der bestehende Parkplatz westlich des Betriebsgeländes durch ein Parkhaus ersetzt werden, um den Stellplatzbedarf auch künftig decken zu können. Hierzu wird der Bebauungsplan „Kammerer Feld“ in einem gesonderten Verfahren geändert.

Durch beide Bebauungsplanänderungen werden die Voraussetzungen geschaffen, die Wettbewerbsfähigkeit der Firma Somic zu sichern, ohne den Standort zu verlassen. Mit der Nachverdichtung im Gewerbegebiet werden die vorhandenen Flächenpotentiale für die Innenentwicklung genutzt und der Ausweisung neuer Gewerbeflächen bzw. der Versiegelung von Freiflächen an bisher nicht baulich genutzten Standorten vorgebeugt. Somit entspricht die Änderung des Bebauungsplans den Zielen des Landesentwicklungsprogramms.

Der Gemeinderat hat sich in mehreren Sitzungen mit den Erweiterungsabsichten auseinandergesetzt. Das Vorhaben entspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

## **2.0 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP-pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

Mit dieser Bebauungsplanänderung entsteht lediglich ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft. Nachdem es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange wurden dennoch berücksichtigt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

## **3.0 Ausgangssituation**

### **3.1 Ortsräumliche Lage des Planungsgebiets und Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Ortskerns der Gemeinde Amerang im Gewerbegebiet Am Kroit.

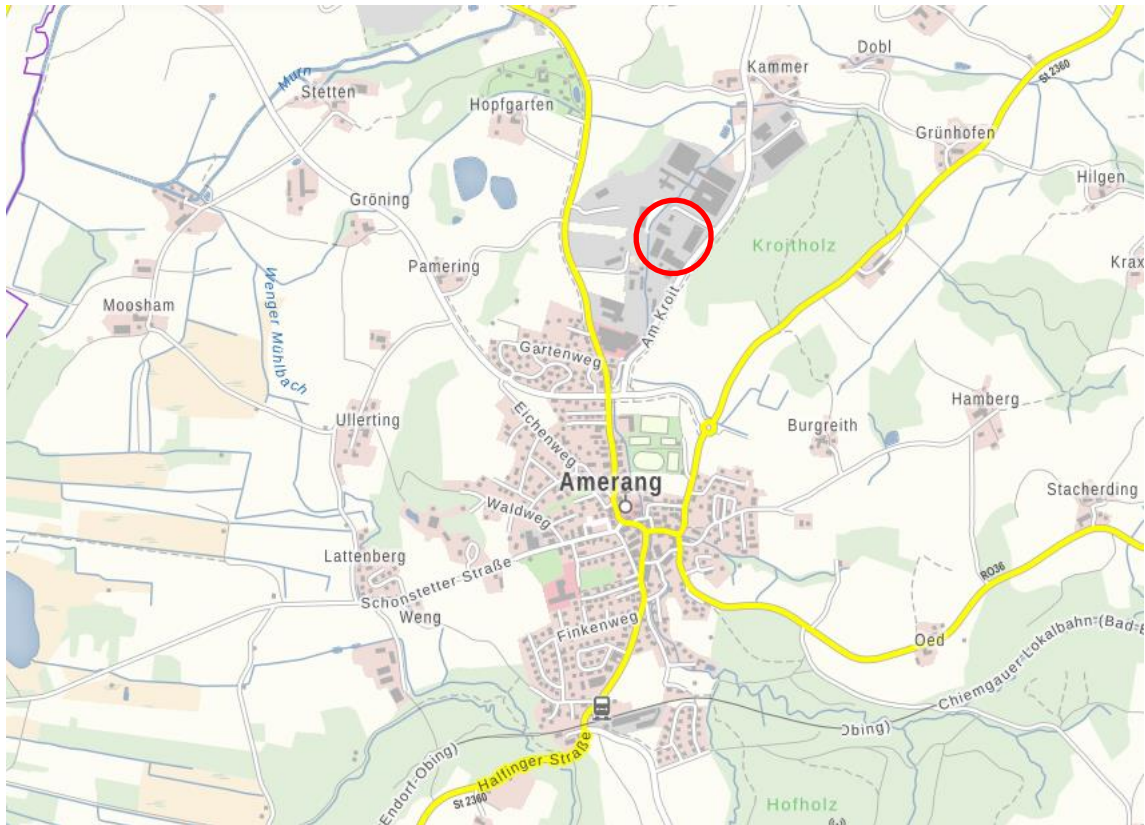


Abb. 1 Lage im Raum mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot)

Quelle: BayernAtlas © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Der Geltungsbereich umfasst ca. 24.200 m<sup>2</sup> und setzt sich aus den Grundstücken Flur Nrn. 822, 822/5, 824/1, 824/2, 837/2T, 838 und 838/1, Gemarkung Amerang, zusammen. Dabei handelt es sich um das Betriebsgelände der Firma Somic, bestehend aus mehreren Gebäudekomplexen, u.a. Werkstatt-, Lager- und Büroflächen sowie einen Teil der öffentlichen Zufahrtsstraße Am Kroit.



Abb. 2 Übersicht über den Geltungsbereich (schwarz) der vorliegenden Bebauungsplanänderung

Quelle: Digitale Flurkarte © 2022 Gemeinde Amerang

### 3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Kroit I“ aus dem Jahr 2000. Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet fest. Im Rahmen der 3. Änderung wurde die betroffene Fläche im Jahr 2014 überplant. Dabei wurde im Nordwesten ein Baufenster für künftige bauliche Erweiterungen festgesetzt. Da dieses Baufenster nicht der geplanten Betriebserweiterung entspricht, wird der Bebauungsplan geändert.



Abb. 3 Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kroit I“ (2014)  
Quelle: BPlan © 2014 Gemeinde Amerang

Im Flächennutzungsplan wird die überplante Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans wird somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt und eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### **3.3 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten**

#### Baubestand und ausgeübte Nutzung, bauliches Umfeld

Beim überplanten Bereich handelt es sich um ein Betriebsgelände mit Grünflächen und mehreren Gebäuden eines Herstellers von Verpackungsmaschinen, u.a. Werkstätten, Lager- und Büroräume. Die Kfz-Stellplätze befinden sich auf einem nahegelegenen Parkplatz westlich des Geltungsbereichs.

Das Planungsgebiet liegt im Gewerbegebiet Am Kroit. Das bauliche Umfeld ist folglich von Bürogebäuden, Lager- und Werkhallen geprägt. Im Westen befindet sich die Kläranlage und der örtliche Bauhof. Im Osten erstreckt sich ein Waldstück (Kroitholz).

Der Änderungsbereich steigt nach Süd-Osten von ca. 522 m ü.NHN auf ca. 529 m ü.NHN an. Das entspricht einer Steigung von ca. 3,5 %.

#### Erschließung und technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist von Norden über die öffentliche Straße Am Kroit an das örtliche und überregionale Straßennetz angebunden. Im Südosten ist eine weitere Zufahrt vorgesehen, welche aktuell nicht genutzt wird. Im Westen verbindet ein Fußweg das Betriebsgelände mit dem Parkplatz. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über die Wasserburger Straße.

Über die Straße am Kroit ist das Baugebiet an die bestehende technische Infrastruktur angebunden. Die innere Erschließung ist durch den Baubestand bereits hergestellt und es ist davon auszugehen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

#### Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 16.03.2023 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 05.09.2023).

Bei den nächsten Baudenkmalen handelt es sich um landwirtschaftliche und handwerkliche Bauten (z.B. D-1-87-113-10, D-1-87-113-11 od. D-1-87-113-12), die sich auf dem Gelände des ca. 500 m entfernten Bauernhausmuseums befinden.

Das nächstgelegene Bodendenkmal sind untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ca. 800 m entfernten Katholischen Pfarrkirche St. Rupert im Zentrum Amerangs (D-1-8039-0055).

Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung der Bau- und Bodendenkmale nicht zu erwarten.

#### Schutzgebiete und Biotop

Weder innerhalb noch im Umgriff des Planungsgebiets sind nationale oder internationale Schutzgebiete verzeichnet (Online-Abfrage UmweltAtlas vom 05.09.2023). Gut 1,5 km entfernt in südwestlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet Halfinger Freimoos (LSG-00582.01).

Die nächstgelegene Biotopfläche befindet sich in ca. 250 m Entfernung. Dabei handelt es sich um einen Gehölzsaum an Bach am nördlichen Ortsrand von Amerang südlich des Gewerbegebiets (Nr. 8039-0029).

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und des Abstands zum Planungsgebiet sowie der vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

#### Fließgewässer und Hochwasser

Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Ameranger Dorfbach, der entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs vorbeifließt. Dadurch befindet sich das Planungsgebiet im

Nahbereich von Fließgewässern. Für Vorhaben innerhalb des 60 m -Bereiches des Ameranger Dorfbaches ist zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden muss.

Entsprechend dem UmweltAtlas (Onlineabfrage vom 05.09.2023) befinden sich im erweiterten Umfeld (> 3 km) des Planungsgebiets keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Auch Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet.

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Standorte werden grundsätzlich vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Eine genaue Flächenabgrenzung ist nicht möglich, negative Auswirkungen auf das Planungsgebiet können demnach nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bisher wurde das Niederschlagswasser über Rigolen auf dem Grundstück versickert. Zudem liegt eine Genehmigung für das Einleiten in den Ameranger Dorfbach vor, wobei diese Möglichkeit bisher nicht in Anspruch genommen wurde. Auch künftig ist geplant, über das bestehende Rigolensystem zu entwässern. Dieses bietet nach derzeitiger Einschätzung ausreichend Kapazitäten. Die Sickerfähigkeit des Bodens wurde mit einem Gutachten aus dem Jahr 2013 nachgewiesen.

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Dem Eigentümer und der Gemeinde sind keine Risiken durch wild abfließendes Oberflächenwasser bekannt.

#### Geräuschemissionen

Im Rahmen der 1. Änderung des benachbarten Bebauungsplans „Am Kroit II“ wurden vom IB Greiner, Bericht Nr. 215040/2 vom 11.11.2015 eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) des gesamten Gewerbegebiets durchgeführt. Dabei wurden für die Geräuschbelastung der im Umfeld bestehenden Gewerbeflächen Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 ermittelt.

Für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgte eine erneute schalltechnische Beurteilung durch das genannte Büro (Stellungnahme Nr. 224113/1 vom 06.08.2024). Der maßgebliche Immissionsort auf der Flur Nr. 836 existiert nicht mehr und nächstgelegene Immissionsorte liegen nun deutlich weiter entfernt. Daher sind in Abstimmung mit dem Landratsamt im Bebauungsplan keine Maßnahmen erforderlich.

### **3.4 Planung**

Um den Standort in Amerang zu sichern, plant die im Gewerbegebiet Am Kroit ansässige Firma Somic den Bau eines neuen Gebäudes. Im Nordwesten des Geltungsbereichs soll ein neues Produktionsgebäude mit Büroräumen im Obergeschoss errichtet werden. Der Neubau soll mit dem nord-östlichen Bestandsgebäude verbunden werden.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine begrünte Freifläche mit einigen wenigen Parkplätzen und Nebenanlagen sowie einer Leichtbauhalle. Im Zuge des Bauvorhabens werden die baulichen Anlagen entfernt.

Der Neubau soll wie die Bestandsgebäude ein Flachdach erhalten. Zur Unterstützung einer umwelt- und klimafreundlichen Bauweise ist zudem eine Dachbegrünung sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie geplant. Diese sollen zum einen auf den Dachflächen installiert werden, zum anderen sind vorgelagerte Fassadenkollektoren vorgesehen, welche gleichzeitig der Beschattung dienen.



Abb. 4 Dreidimensionale Ansicht auf das geplante Vorhaben (Perspektive von Norden)  
Quelle: Ansicht © 2023 SAI Schleburg

Der durch den Neubau resultierende Stellplatzbedarf wird auf der benachbarten Parkfläche nachgewiesen.

#### **4.0 Begründung der Festsetzungen**

Die vorliegende Änderung beinhaltet planungsrelevante Festsetzungen durch Planzeichen und Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des bestehenden Bebauungsplans „Am Kroit I“ aus dem Jahr 2000 auch für diese Änderung. Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert.

##### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Betriebsgelände der Fa. Somic und entspricht dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans abzüglich der Flur Nrn. 838/2 und 105/3 (Ameranger Dorfbach).

Grund für die großzügige Festlegung des Geltungsbereichs ist eine Neuordnung der Zufahrten sowie kleinerer Anpassungen der Grünflächen und Nebenanlagen für den gesamten Geltungsbereich

##### Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen den Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplans und werden nur zur besseren Lesbarkeit in der vorliegenden Änderung erneut angeführt.

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind für das Plangebiet nicht zugelassen.

Dies entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur und die Planungsziele der Gemeinde bleiben gewahrt.

##### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der seitlichen Wandhöhe und der Grundflächenzahlen GRZ bestimmt. Auf Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und einer Geschossflächenzahl GFZ wird verzichtet, da die Höhenentwicklung durch Festsetzung der seitlichen Wandhöhe ausreichend definiert ist.

Im Sinne der Nachverdichtung werden rechtswirksame Vorgaben zur Geschossflächenzahl für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben. Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden durch vorliegende Planung eingehalten.

Die zulässige GRZ entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Für eine Erhöhung besteht keine Notwendigkeit. Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu gewährleisten, darf die maximal zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO

bezeichneten Anlagen (Erschließung, Stellplätze, Tiefgaragen etc. bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

In Anlehnung an den Baubestand und unter Würdigung des ursprünglichen Planungsziels der Nachverdichtung wird das Maß der Wandhöhe so geregelt, dass der Neubau die Höhe des angrenzenden Bestandsgebäudes nicht übersteigt. Für die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen bleibt die Höhenfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans bestehen. Somit wird sichergestellt, dass sich auch das neue Gebäude in den Baubestand einfügt.

Gemessen wird die seitliche Wandhöhe von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern gilt die Attika als oberer Bezugspunkt.

Für eine effiziente Gebäudenutzung dürfen technische Aufbauten, Lichthöfe und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie die Wandhöhe um bis zu 1 m überschreiten.

### Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und durch die bestehende und geplante Bebauung bestimmt. Bis auf eine Anpassung des nord-westlichen Baufensters, wurden die in der 3. Änderung festgesetzten Baufenster weitestgehend übernommen.

An der westlichen Baugrenze der geplanten Produktionshalle überlagert die Baugrenze einen Teil der geplanten Zufahrt. Dies rührt daher, dass für den Neubau ein 2,30 m tiefer Vordach im Obergeschoss geplant ist. Wie in der folgenden Abbildung erkennbar ist, ist die Zufahrt selbst für Lastkraftwägen bis zu einer Höhe von 5 m gewährleistet. Der Abstand der Baugrenze zur Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beträgt mind. 2,30 m.

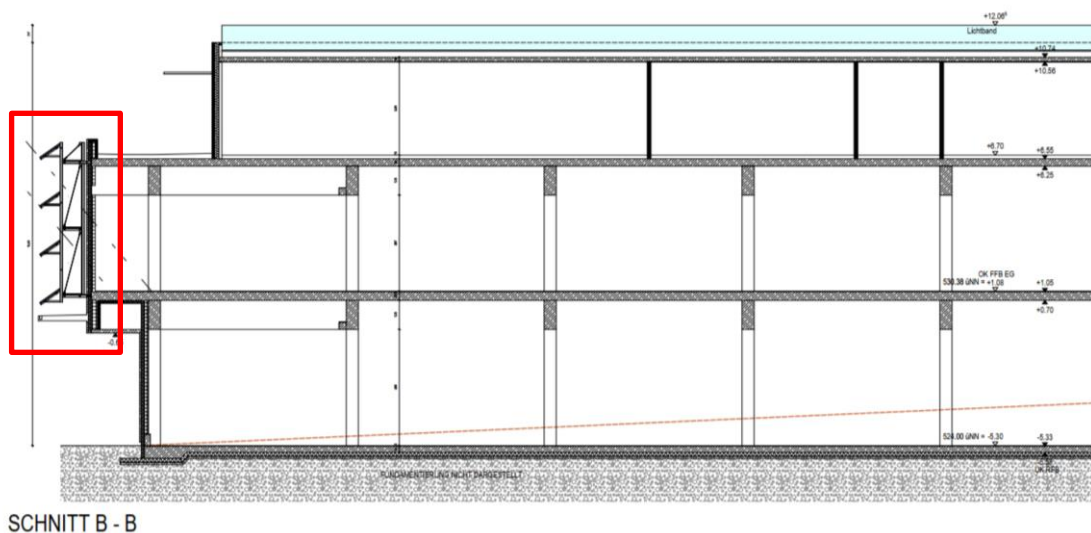


Abb. 5 Schnitt des geplanten Produktionshalle (Ausschnitt) mit Kennzeichnung des Vordachbereichs (rot)

Quelle: Ansicht © 2023 SAI Schleburg

Die Fläche für unterirdische Betriebsstätten ist bereits Bestandteil der 3. Bebauungsplanänderung. Entsprechende Anlagen wurden zwar bisher nicht realisiert, sollen aber im Sinne der Nachverdichtung auch zukünftig nicht ausgeschlossen werden. Die festgesetzte Fläche bleibt somit als Baufenster Bestandteil des Plans.

Auf Flur Nr. 822/5 wurde eine überdachte Lagerfläche errichtet. Diese soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Nebenanlage gesichert werden.

Die bestehenden Parkflächen werden durch den Neubau und die Überplanung der Zufahrtssituation verringert. Dadurch, dass künftig alle Mitarbeitenden außerhalb des Geltungsbereichs parken, sind auf dem Gelände selbst lediglich Kurzzeit- und Besucherparkplätze vor-

zusehen. Ausreichend Flächen werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung definiert. Dabei handelt es sich überwiegend um bestehende Parkflächen, sodass einem zusätzlichen Eingriff in Grund und Boden vorgebeugt wird.

Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden unter Ausnutzung der zulässigen Parameter nicht beeinträchtigt.

### Gestalterische Festsetzungen

Der rechtswirksame Bebauungsplan trifft bereits umfassende Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude.

Die Installation von Solarzellen und Sonnenkollektoren wird zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien ausdrücklich empfohlen. Aus diesem Grund werden neben Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen auch Kollektoren an und vor Fassaden zugelassen. Diese eignen sich zudem zur Beschattung von Gebäuden.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbilds ist die Befestigung nicht überdachter Stellplätze aus wasserdurchlässigen, bevorzugt begrünenden Belägen herzustellen.

### Festsetzungen zur Grünordnung

Die Vorgaben zur Grünordnung stellen eine ansprechende Ein- und Durchgrünung des Standortes sicher. In der vorliegenden Änderung entsprechen die Anforderungen an die Grünordnung den Vorgaben der letzten Änderung. Gleichzeitig wurden die Ausmaße auf die vorherrschenden Gegebenheiten angepasst. Die Bestandsbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Pflanzgebote und Mindestqualitäten sichern die grünordnerische Entwicklung. Für alle Pflanzungen sind heimische, standort- und klimaverträgliche Sorten zu verwenden, z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Zierapfel (*Malus-Hybride*). Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Zur Unterstützung der Wasserrückhaltung und zur Kompensation des Versiegelungsgrads auf dem Grundstück sind Flachdächer zu begrünen. Dies gilt nur für neu errichtete Gebäude und Ersatzbauten. So werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in besiedelten Bereichen geschaffen und die Begrünung ist klimatisch wirksam. Sie lindert z.B. den Aufheizeffekt von Dachflächen, vermindert die Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, verbessert die Staubbildung, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und ermöglicht ein angepasstes Wiedereinbringen der Niederschläge in den natürlichen Kreislauf. Die getroffene Festsetzung ersetzt die Regelungen zur Flachdachgestaltung der 3. Änderung des Bebauungsplans vom 25.09.2014 (Festsetzung durch Text Ziff. 2.2)

Nicht überbaute Flächen baulicher Anlagen, die sich unterhalb der Geländeoberfläche befinden, sind zur Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen möglichst großflächig mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

### Festsetzungen zum Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Relevanzabschätzung vom 14.10.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass es zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Tiere kommt, sofern Maßnahmen zur Vermeidung eingehalten werden.

Rodungs- und Abbruchzeiträume stellen zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände sicher, dass die Entfernung von Gehölzen und baulichen Anlagen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig ist. Vorgaben zur Ausführung von Fenster und Glasfronten dienen dazu, das Tötungsrisiko für Vögel durch Vogelschlag zu vermeiden.

Die im Gutachten angeführten Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis zu Vorgaben hinsichtlich der Außenbeleuchtung, um Störungen von nachtaktiven Insekten, Gebäudebrütern und Fledermäusen zu vermeiden.

## **5.0 Auswirkungen**

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i.S. des § 2a BauGB aufgestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

Die wesentlichen Grundgedanken und Leitbilder des ursprünglichen Bebauungsplans werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt. Die Planung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### Ortsbild

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird mit der geänderten Planung im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung zur Erweiterung des Betriebs erhöht. Auch die seitliche Wandhöhe wurde für den geplanten Neubau erhöht. Die Oberkante Dach entspricht jedoch der Gebäudehöhe des angrenzenden Baubestands. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

Das Ortsbild wird sich durch das Vorhaben grundsätzlich verändern. Die Bebauungsplanänderung orientiert sich jedoch am Baubestand. Durch begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung wird sich das Vorhaben voraussichtlich gut in das Gewerbegebiet einbinden.

### Schutzgüter und Denkmale

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 50 Abs. 1 BImSchG. Potenzielle Natura 2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Denkmale im Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Bereiche nicht zu erwarten.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind von dieser Änderung nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

### Geräuschemissionen

Das Betriebsgelände befindet sich in einem Gewerbegebiet. Im Rahmen der 1. Änderung des benachbarten Bebauungsplans „Am Kroit II“ erfolgte eine schalltechnische Verträglichkeitsprüfung, um einerseits der bestehenden und zukünftigen gewerblichen Nutzung ein ausreichend hohes Lärmemissionsvermögen zur Verfügung zu stellen und zum anderen den Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde eine weitere schalltechnische Beurteilung durchgeführt. Da der bislang maßgebliche Immissionsort nicht mehr existiert und nun deutlich weiter entfernt liegt, sind in Abstimmung mit dem Landratsamt auf Ebene des Bebauungsplans keine Maßnahmen erforderlich. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungen innerhalb des Gewerbegebiets ist gegebenenfalls die schalltechnische Verträglichkeit entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachzuweisen. Die

Erforderlichkeit entsprechender schalltechnischer Untersuchungen ist im Einzelfall mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt zu klären. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

#### Nahbereich von Fließgewässern

Das Änderungsgebiet befindet sich im Nahbereich des Ameranger Dorfbaches. Im Rahmen der Baugenehmigung ist zu prüfen, ob für Vorhaben innerhalb des 60 m-Bereichs von Fließgewässern eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen ist. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### **6.0 Eingriffsbilanzierung**

Mit der Bebauungsplanänderung liegt aufgrund der veränderten überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Da es sich bei dem überplanten Grundstück um eine gewerblich genutzte Fläche mit hohem Versiegelungsgrad handelt, sind die geplanten Eingriffe als gering einzustufen. Zudem handelt es sich beim Bauvorhaben um eine Maßnahme zur Nachverdichtung, wodurch die Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Eine Ausgleichspflicht ist somit nicht gegeben.

### **7.0 Artenschutzrecht**

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG. Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 Bay-NatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Eine direkte Beeinträchtigung der umliegenden Schutzgebiete können aufgrund der Lage und des Abstands zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung nicht zu erwarten.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde der Geltungsbereich vom Planungsbüro ONUBE GmbH hinsichtlich des Artenschutzes untersucht. In dieser Vorprüfung mit Relevanzabschätzung in der Fassung vom 14.10.2023 kommt der zuständige Gutachter zu folgendem Ergebnis:

*„Das Planungsgebiet im Bereich des geplanten Neubaus ist für saP-relevante Tierarten ohne nennenswerte Bedeutung. Vereinzelt Brutvorkommen saP-relevanter Vogelarten im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs können nicht ausgeschlossen werden. Es ist durch das Vorhaben – nach aktuellem Kenntnisstand - jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung dieser Arten, keinem Nistplatzverlust saP-relevanter Arten oder einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen auszugehen. Dies gilt auch für die Sicherung der bereits bestehenden und bisher geduldeten Nebenanlage am Bachlauf.*

*Durch das Bauvorhaben kommt es zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung und es ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nötig, sofern:*

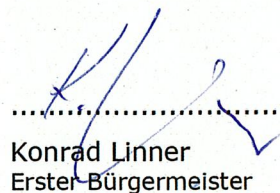
- *die Fristen gemäß §39 Abs. 5 (BNatSchG) für notwendige Fällungs-, Rodungs- und Räumungsarbeiten (Verbot vom 1. März bis 30. September) eingehalten werden,*
- *für den Gebäudeabriss ein Termin außerhalb der Vogelbrutzeit gewählt wird (d.h. kein Abriss von 1. März bis 30. September),*
- *Glasflächen/transparente Bereiche des Neubaus vogelfreundlich gestaltet werden bzw. Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag berücksichtigt werden.*

*Der westlich verlaufende Ameranger Dorfbach bietet dagegen potenzielle Fortpflanzungs- und Lebensstätten für saP-relevante Arten, weshalb dieser Bereich frei von Eingriffen bleiben muss. Ist dies im Zuge der geplanten Baumaßnahmen nicht möglich, muss im Vorfeld eine Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt werden und es sind voraussichtlich Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nötig.“*

Die Rodungs- und Abrisszeiträume sowie Vorgaben zum Schutz vor Vogelschlag sind im Bebauungsplan festgesetzt. Auf eine insektenfreundliche Beleuchtung wird verwiesen. In den Gewässerstreifen wird im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen, sodass zu diesem Zeitpunkt keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist. Unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten Vermeidungsmaßnahmen kommt es durch die Bebauungsplanänderung zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) verzichtet werden.

Amerang, den ..... 23. OKT. 2024 .....

  
.....  
Konrad Linner  
Erster Bürgermeister

**Anlage**

Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Relevanzabschätzung, Planungsbüro ONUBE GmbH,  
Bruckmühl, 14.10.2023.

F:\PROJEKTE\22109\_Aenderung\_Am\_Kroit\02 B-Plan\03 Planfass. z. Bekanntm\02 Begründung-Umweltbericht\22109  
Begründung 4. Ändrg. BPlan Am Kroit I.docx